



**ZONAS HOMOGENEAS ECONOMICAS – ESTUDIO DE VALOR DE M2 ÁREA
PRIVADA CONSTRUIDA DE EDIFICACIONES SOMETIDAS A PROPIEDAD
HORIZONTAL EN LA UPZ No. 101 TEUSAQUILLO EN LA LOCALIDAD DE
TEUSAQUILLO - BOGOTÁ D.C**

VÍCTOR DAVID CHACÓN RODRIGUEZ

**UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
ESPECIALIZACIÓN EN AVALUOS
FACULTAD DE INGENIERÍA
BOGOTÁ D.C.
2018**



**ZONAS HOMOGENEAS ECONOMICAS – ESTUDIO DE VALOR DE M2 ÁREA
PRIVADA CONSTRUIDA DE EDIFICACIONES SOMETIDAS A PROPIEDAD
HORIZONTAL EN LA UPZ 101 TEUSAQUILLO EN LA LOCALIDAD DE
TEUSAQUILLO - BOGOTÁ D.C**

**VÍCTOR DAVID CHACÓN RODRIGUEZ
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA**

PROYECTO DE GRADO

**DIRECTOR
HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
DOCENTE Y COORDINADOR DE LA ESPECIALIZACIÓN**

**UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS
FACULTAD DE INGENIERÍA
BOGOTÁ D.C.
2018**



TABLA DE CONTENIDO

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES	4
ÍNDICE DE TABLAS	5
AGRADECIMIENTOS	6
INTRODUCCIÓN	7
1. PLANTEAMIENTO	8
2. OBJETIVOS	9
2.1. Objetivo General	9
2.2. Objetivos Específicos	9
3. MARCO TEÓRICO	10
3.1. Resolución 620 de 2008 IGAC	10
3.2. Método de Comparación de Mercado	11
3.3. UPZ	12
3.4. Áreas Homogéneas	13
3.5. Áreas Homogéneas Físicas	13
3.6. Áreas Homogéneas Geoeconómicas	13
3.7. Recopilación de Datos	14
3.8. Área de Estudio	14
4. METODOLOGÍA	19
4.2. Criterios y Procedimientos Establecidos Legalmente	19
4.3. Método de Mercado	19
4.4. Cálculos Matemáticos Estadísticos - La Asignación de los Valores	20
4.5. Determinación Zonas Homogéneas	21
4.6. Disposiciones Generales y Normativas	23
4.7. Normatividad Ley 675 de 2001 Propiedad Horizontal PH	24
5. DESARROLLO Y RESULTADOS	27
5.2. Recopilación de Información	27
5.3. Predios a Estudiar	27
5.4. Recopilación de Muestras de Mercado y Renta	40
5.5. Determinación de Zonas Homogéneas Económicas (ZHE)	41
6. ESTRUCTURA BASE DE DATOS	42
7. CONCLUSIONES	51
8. GLOSARIO	52
9. BIBLIOGRAFÍA	56



10. FUENTES DE INFORMACIÓN GEOGRAFICA Y SOFTWARE56

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Ubicación de la Localidad No. 13 de Teusaquillo.....	16
Ilustración 2. Ubicación dentro de Bogotá de la Localidad No. 13 Teusaquillo	17
Ilustración 3. UPZ Localidad de Teusaquillo.....	17
Ilustración 4. Grafica de cantidad de NPH Y PH en la localidad de Teusaquillo .	18
Ilustración 5. Identificación UPZ No. 101 Teusaquillo	22
Ilustración 6. Sectores UPZ No. 101	28
Ilustración 7. Ubicación Sectores catastrales localidad de Teusaquillo	31
Ilustración 8. Ubicación Sectores catastrales localidad de Teusaquillo	32
Ilustración 9. Ubicación lotes PH a estudiar	33
Ilustración 10. Histograma de lotes PH	34
Ilustración 11. Histograma de NPH	34
Ilustración 12. Histograma de lotes PH en el barrio Santa Teresita	35
Ilustración 13. Histograma de lotes PH en el barrio La soledad	35
Ilustración 14. Histograma de lotes PH en el barrio La Magdalena	35
Ilustración 15. Histograma de lotes PH en el barrio Palermo	36
Ilustración 16. Histograma de lotes PH en el barrio Las Américas	36
Ilustración 17. Histograma de lotes PH en el barrio Estrella.....	36
Ilustración 18. Histograma de lotes PH en el barrio Armenia	37
Ilustración 19. Histograma de lotes PH en el barrio Teusaquillo	37
Ilustración 20. Cantidad de NPH y PH en la UPZ 101 TEUSAQUILLO	38
Ilustración 21. Localidad de Teusaquillo Vs UPZ 101 Teusaquillo	39
Ilustración 22. Ubicación lotes PH con ofertas de ventas y arriendo	40



Ilustración 23. Zonas Homogéneas Económicas ZHE41

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Sectores UPZ No. 101	27
Tabla 2. Sectores Generales de la Localidad de Teusaquillo.	30
Tabla 3. Base de Datos	42
Tabla 4. Feature Dataset	42
Tabla 5. Feature Class Construcción.....	43
Tabla 6. Feature Class Nomenclatura	43
Tabla 7. Feature Class Lote.....	44
Tabla 8. Feature Class Manzana	44
Tabla 9. Feature Class Dom	45
Tabla 10. Feature Class Sect Catastles.....	45
Tabla 11. Feature Class UPZ.....	46
Tabla 12. Feature Class UPZ EDIF	46
Tabla 13. Feature Class UPZ USOS	47
Tabla 14. Feature Class UPZS	47
Tabla 15. Feature Class ZHG	48
Tabla 16. Feature Class ZHG 2018	48
Tabla 17. Feature Class Datos Obtenidos	49
Tabla 18. Feature Class Renta Venta.....	49
Tabla 19. Feature Class VM2 ZHE	50



AGRADECIMIENTOS

Agradezco a la Universidad Distrital Francisco José de Caldas y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por su invaluable aporte a nuestra formación como profesionales Especialistas en Avalúos.

Gracias al director de proyecto, el ingeniero Hernando Acuña Carvajal por su guía y apoyo, y por el gran interés que demostró en la realización de este proyecto.

Gracias a mi familia por su apoyo incondicional, interés y ayuda brindada, siempre creyeron en nuestra capacidad para obtener un logro importante en la vida profesional.



INTRODUCCIÓN

En el ámbito valuatorio se han determinado diversas metodologías y teorías estrictamente ligadas a los comportamientos reales económicos de un tipo de bien, de una actividad productiva ligada a la tierra o a una actividad general de un sector, su estudio y análisis se hace necesario cada vez más, por tal motivo es importante realizar la captura, el análisis y consulta de los datos que permiten ser una herramienta útil en la toma de decisiones, para la gestión y manejo de la información inmobiliaria del sector.

El trabajo se desarrolló teniendo en cuenta el valor de área privada construida de los predios en PH de la UPZ No. 101 (Teusaquillo), ubicada en la localidad de Teusaquillo, mediante la compilación de distintos puntos muestra para cada una de las zonas teniendo en cuenta cada una de las características particulares, se realiza el estudio y análisis en simultaneo con las otras UPZ de la Localidad de Teusaquillo debido a la constante dinámica inmobiliaria de la zona.

El análisis realizado se estableció teniendo en cuenta las metodologías vigentes en Colombia para este caso, el trabajo se verá enfocado en el Método de Comparación o de Mercado, el cual establece una comparación de predios similares tanto en área, actividad económica, ubicación, norma de usos y características fisiográficas. Este método es considerado el más diciente y directo en cuanto al valor de un inmueble siempre y cuando se elimine las posibles especulaciones de mercado y se realice una correcta depuración del mercado.

Lo que se verá reflejado en el proyecto será la compilación del estudio de mercado realizado en la UPZ 101 (Teusaquillo) de predios sometidos a PH, mostrando el valor de área privada construida y evidenciando la caracterización de los predios de un delimitado sector y su comportamiento referente a los demás sectores de la localidad de Teusaquillo.



1. PLANTEAMIENTO

Teusaquillo es la localidad No.13 de la Ciudad de Bogotá, se encuentra ubicada en el centro – oriente de la ciudad, su área total urbana es de 14,8 km² representados en 6 UPZ zonas verdes de gran importancia como lo son: 106 La Esmeralda, 100 Galerías, 101 Teusaquillo, 107 Quinta Paredes, 109 Ciudad Salitre Oriental y 104 Parque Central Simón Bolívar – Can, y tiene un total de 31 barrios.

La UPZ Teusaquillo se localiza al suroriente de la localidad. Tiene una extensión de 235,7 hectáreas, equivalentes al 16,6% del total del área de las UPZ de la localidad. Limita por el norte con la UPZ Galerías; por el oriente con las UPZ Chapinero, de la localidad con el mismo nombre y Sagrado Corazón, de la localidad de Santa Fe; por el sur con la UPZ La Sabana, de la localidad de Santa Fe, y por el occidente, con las UPZ Parque Simón Bolívar – CAN y Quinta Paredes.¹

Una de las funciones fue la realización del estudio de mercado en el cual se compilaron las ofertas de venta de predios PH en cada uno de los sectores, una vez depuradas la información de acuerdo a la caracterización de cada uno de los sectores, se procede a realizar el análisis de la norma urbanística establecida en el POT de la ciudad para determinar si su uso cumple y por lo tanto permitirá establecer si el valor adoptado para cada predio y su sector es compatible con el uso actual del bien.

La obtención de dichos valores da un reflejo para que estos sean tenidos en cuenta en el ámbito comercial.

¹ Alcaldía Mayor de Bogotá – Diagnóstico Local Social 2017



2. OBJETIVOS

2.1. Objetivo General

Realizar el estudio de valor de área privada construida de los predios sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal en la UPZ No. 101 Teusaquillo en la ciudad de Bogotá D.C.

2.2. Objetivos Específicos

- Establecer un plan de trabajo para la identificación de predios sometidos a régimen de propiedad horizontal, oferta de venta a partir de la georreferenciación en los sectores de estudio.
- Analizar de forma detallada el POT de la UPZ objeto de estudio para realizar recorridos y recopilar la información económica referente a ofertas de mercado. Paralelo a ello, consultar fuentes virtuales de mercado con el fin de enriquecer la información capturada en cuanto a datos de compraventa y renta.
- Elaborar los planos de los lotes en PH de las ofertas encontradas en los sectores objeto de estudio.
- Analizar una serie de datos obtenidos del estudio de mercado de predios urbanos en PH ubicados en la UPZ No. 101 Teusaquillo, los cuales serán la base fundamental para el análisis de datos.
- Analizar y comparar los valores resultantes de la UPZ No. 101 Teusaquillo, representados en una base de datos espaciales.



3. MARCO TEÓRICO

Es importante definir cada uno de los métodos que cuenta la normatividad actual que rige el ámbito valuatorio en nuestro país. La Resolución 620 de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi establece la definición legal de cada metodología, la cual se presenta a continuación:

3.1. Resolución 620 de 2008 IGAC

- **ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- **ARTÍCULO 2o. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

PARÁGRAFO. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y, para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

- **ARTÍCULO 3o. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el



costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

- **PARÁGRAFO.** Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe evaluar la vida remanente del bien.²

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini. (IGAC, 2008)

Existen varios métodos usados en la actividad valuatoria para la determinación del valor comercial de un inmueble.

3.2. Método de Comparación de Mercado

El método comparativo de mercado, que es el más común, no siempre puede ser utilizado, sobre todo en zonas donde no existe información actual de oferta y de

² Resolución 620 de 2008 - IGAC



transacciones realizadas. En estos casos es recomendable usar métodos alternativos, uno de ellos es el método de capitalización de la renta. Este pretende estimar el valor comercial del inmueble a partir de información del canon de arrendamiento y de una tasa de capitalización. (Jorge Alberto Medrano, 2011).

Método de Capitalización de Rentas

Aplicar el método de capitalización de rentas pasó de ser el método suplente al método de mercado a usarse como método complementario y que, como en el caso de presente proyecto, se convierte en un método decisivo en la determinación de valor de la tierra teniendo en cuenta la actividad productiva.

En el método de Capitalización o Método de Renta Indirecto se llega al valor del inmueble estimando todas las rentas que produce el inmueble. Un hotel no genera arrendamiento sino utilidades. Estas utilidades futuras capitalizadas o traídas a valor presente constituyen la base para calcular el valor del inmueble.
(Ochoa, 2000)

3.3. UPZ

Las UPZ son instrumentos de gestión urbana previstos en el POT para abordar el planeamiento de escala intermedia en el territorio distrital, que posibilita una adecuada articulación y precisión entre las directrices generales adoptadas en el modelo de ordenamiento territorial y la planificación y gestión zonal y vecinal.

Los objetivos primordiales de este instrumento son:

- Identificar zonas homogéneas de la ciudad que permitan definir un tratamiento acorde con sus condiciones.
- Especificar y adecuar cada uno de los Programas estructurantes previstos en el POT, entre otros el de vivienda en el subprograma de Mejoramiento Integral.
- Orientar las acciones concretas del sector público y privado y racionalizar la inversión.



- Definir pautas y criterios para la ubicación de componentes sectoriales en el marco de las políticas y directrices del POT, a partir de identificar las deficiencias de cada una de las zonas y sus prioridades de desarrollo, en aspectos tales como: vías de carácter secundario, equipamientos locales y zonales, inversión en el espacio público, mejoramiento de barrios e infraestructura.
- Facilitar la participación de la comunidad, fortalecer su sentido de pertenencia y la coexistencia de todos los habitantes en un territorio común³

3.4. Áreas Homogéneas

Son espacios de la superficie terrestre que presentan características y/o cualidades similares en cuanto a las condiciones del clima, relieve, material litológico o depósitos superficiales y de suelos, que expresan la capacidad productiva de las tierras, la cual se indica mediante un valor numérico denominado Valor Potencial (VP).⁴

3.5. Áreas Homogéneas Físicas

Son espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.⁵

3.6. Áreas Homogéneas Geoeconómicas

Son los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.

³ Zonas Homogéneas Físicas para Bogotá – MSc Jaime Silva Herrera.

⁴ Resolución 70 de 2011 - IGAC

⁵ Resolución 70 de 2011 - IGAC



Desde la perspectiva económica el hecho de que la tierra, tanto la rural como la urbana, tenga un precio constituye una paradoja. En efecto, la conceptualización sobre el mercado explica la posibilidad del intercambio entre las mercancías, porque ellas condensan y son una porción de la energía productiva de la sociedad. La producción de cada mercancía requiere el esfuerzo de sus productores, y cuando ellas se confrontan en el mercado a través de transacciones monetarias, lo que se compara y se contrasta es precisamente la cantidad que cada una de ellas representa de este trabajo general. El precio monetario sería la manifestación de este sustrato, que en el lenguaje de la tradición clásica en economía se denomina Valor. Pero la tierra en sí misma no es un producto del esfuerzo de la sociedad. La tierra no se produce, literalmente, sino que aparece como un don de la naturaleza. Y sin embargo en la sociedad moderna, en la sociedad capitalista, opera como una mercancía. Diferenciar estas áreas de las adyacentes.⁶

3.7. Recopilación de Datos

Son la parte más importante del sistema de identificación, los datos indican condiciones o situaciones que por sí solos no aportan ninguna información importante, es en conjunto de la observación y la experiencia que un dato puede tomar cierto valor instruccional. También se dice que los datos son atributos pertenecientes a cualquier ente, pues una utilidad muy significativa de los datos es que se pueden emplear en estudios comparativos, Nos possibilita cuantificar la realidad y disponer de los elementos que nos permitan su análisis.

3.8. Área de Estudio

El proyecto se desarrolla en la ciudad de Bogotá, en la localidad de Teusaquillo la cual posee un extensión aproximada de 14.98 km², se encuentra subdividida en 6 UPZ y 33 barrios; siendo la UPZ 104 – Parque Simón Bolívar con una extensión de 398,7 ha la que contiene la mayor participación en suelo con el 28,09, seguida de

⁶ Resolución 70 de 2011 - IGAC



la UPZ 100 – Galerías con 237,6 ha con el 16,74%, UPZ 101 – Teusaquillo con 235,7 ha con el 16,61%, UPZ - La Esmeralda con 192,9 ha con 13,59%, la UPZ 109 – Ciudad Salitre Oriental con 180,5 con el 12,72 y por último UPZ 107 – Quinta Paredes 174 ha con el 12,56% .

La altitud del casco urbano de la localidad de Teusaquillo sobre el nivel del mar es de 2.600 metros, con una temperatura de 9º centígrados, en esta localidad se encuentra ubicado en su mayor parte en la Cuenca del Salitre (Rio Arzobispo, Canal del Salitre) y la Cuenca Fucha (Canal San Francisco), cuenta con una topografía relativamente plana con algunas pendientes ligeras hacia el noroccidente, más característicos como los cerros.

El sector de estudio se encuentra rodeado por los siguientes barrios y/o localidades:

Al sur: Por la diagonal 22, la avenida Eldorado y la avenida Las Américas, limita con las localidades de Los Mártires y Puente Aranda.

Al oriente: La avenida Caracas, que la separan de las localidades de Chapinero y Santafé.

Al norte: Con la calle 63, que la separa de la localidad de Barrios Unidos.

Al Occidente: La avenida carrera 68 de las localidades de Engativá y Fontibón.

El Plan de Ordenamiento Territorial clasifica de manera general las clases del suelo del Distrito Capital en: suelo urbano (suelo urbanizado, por desarrollar y áreas protegidas urbanas), su población es de 137.641 personas, aunque se estima que la población flotante que recibe diariamente asciende a más de 400.000 personas.



Ilustración 1. Ubicación de la Localidad No. 13 de Teusaquillo



Ilustración 2. Ubicación dentro de Bogotá de la Localidad No. 13 Teusaquillo

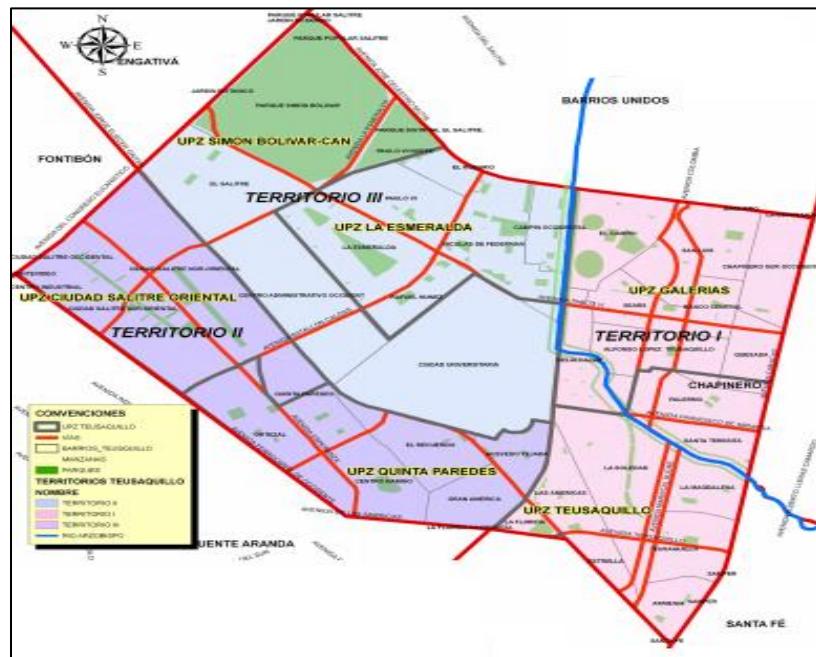


Ilustración 3. UPZ Localidad de Teusaquillo

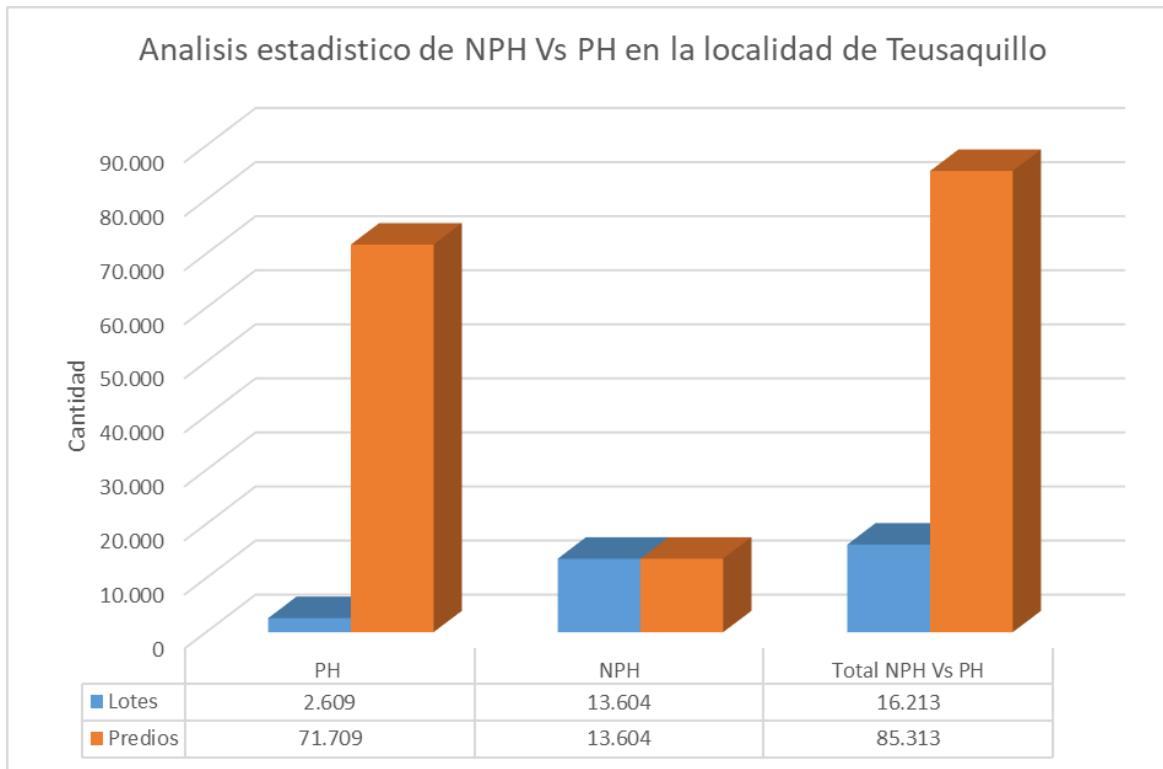


Ilustración 4. Grafica de cantidad de NPH Y PH en la localidad de Teusaquillo

En el presente análisis se pretende visualizar la cantidad de lotes en NPH y PH, en el primer grafico de barras “PH” se observa la cantidad de lotes que existen frente al número de predios que este contiene, en el de segundo grafico o el del medio “NPH” vemos que son la cantidad es igual puesto que en NPH solo se tiene una unidad predial, en el último grafico “Total NPH Vs PH” se observa la cantidad total de predios y lotes en la localidad, de este grafico también se pueden comparar la cantidad de lotes y predios entre NPH y PH, concluyendo así que existe un mayor número de lotes en NPH, pero de forma contraria encontramos un mayor número de predios en PH.



4. METODOLOGÍA

Se presenta apartes del marco normativo de la profesión del avaluador, que contiene información indispensable que debe ser analizada previamente antes de la realización del proceso valuatorio. Posteriormente, se expone la normatividad establecida en el POT para identificar características comparables y por último se muestra la metodología en campo y el procesamiento de la información inmobiliaria capturada para su respectivo análisis y comparación con los datos.

4.2. Criterios y Procedimientos Establecidos Legalmente.

Para establecer el marco procedimental del presente trabajo se acude a la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC, la cual define los siguientes parámetros y definiciones que serán la base conceptual a emplear.

4.3. Método de Mercado

(Artículo 10 Res 620 de 2008) Para el método de mercado es fundamental que para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

- Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal – PH, el valor debe ser analizado en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.
- Se debe verificar que los datos de áreas privada construida.
- Se toman los datos de referencia de los puntos muestra en casa uno de los sectores de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.



4.4. Cálculos Matemáticos Estadísticos - La Asignación de los Valores

(Artículo 11 Res 620 de 2008) Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuadores, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor assignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.



4.5. Determinación Zonas Homogéneas

La determinación de las Zonas está basada en varias etapas las cuales son fundamentales ya que son realizadas desde la perspectiva del trabajo de campo y de oficina.

En primera instancia se identificaron las UPZ, se realizó la búsqueda de la información de la normatividad, planes y otros datos que sean representativos para cada uno de los sectores.

Para la consulta de la normatividad se debe tener en cuenta:

- La ubicación de los sectores en el área.
- Ubicar el polígono de reglamentación de la UPZ en los planos de uso.
- Identificar las normas generales que rigen a los predios que se encuentran en el sector.
- La identificación de la norma es importante toda vez que permite la investigación y asignación de valores se haga de manera correcta.

Del estudio se identifican variables como lo son: tratamiento urbanístico, clase de suelo, área de actividad, dando paso a la determinada zona económica la cual determina su uso, aprovechamiento y todas las actuaciones urbanísticas.

A partir del trabajo realizado en campo haciendo el recorrido por las UPZ objeto de estudio para este caso la UPZ No. 101 Teusaquillo, tomando nota de los aspectos relevantes como: servicios públicos y tipo de servicios, clasificación, influencia y estado de las vías, actividad económica del sector y del inmueble, topografía, como muestra y soporte de la información.

En esta etapa se retoma el trabajo de oficia teniendo en cuenta todas las variables antes determinadas las cuales se emplearán para obtener la base final con la



identificación de los predios en PH y sus respectivos valores de m² de área privada construida.

Los datos empleados para el desarrollo del estudio son:

- La base de datos, se analiza la información económica recopilada en el trabajo de campo.
- Áreas de los predios, se indican en m² para cada uno de los predios identificados.
- Dado que, dentro del presente ejercicio académico no se realizará ningún tipo de indemnización por el hecho de que los predios no se van a ver afectados, no se relaciona la Resolución 898 de 2014 expedida por el IGAC.

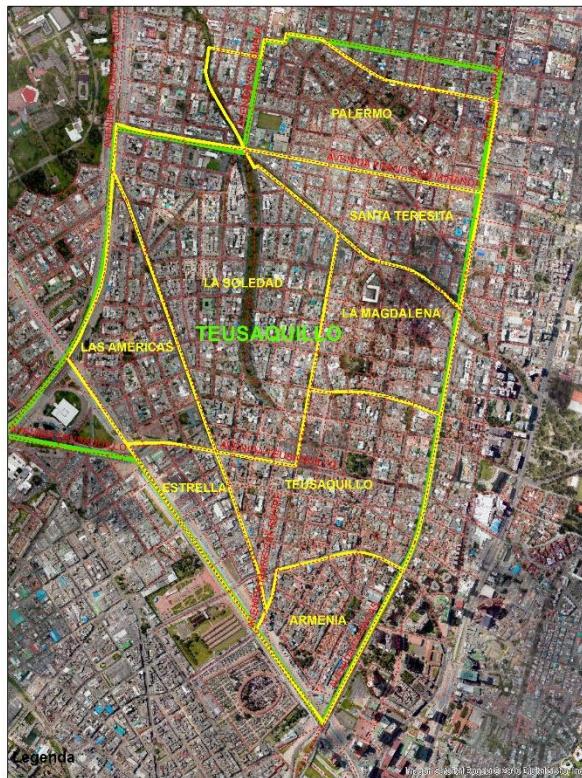


Ilustración 5. Identificación UPZ No. 101 Teusaquillo



4.6. Disposiciones Generales y Normativas

Ley 14 del 6 de julio de 1983.

“Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones.”

Acuerdo 6 del 8 de mayo de 1990.

“Por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones.”

Resolución 070 del 4 de febrero de 2011

“Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral”.

Decreto 190 del 22 de junio de 2004

“Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003 y se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial-POT.”

Resolución 60 de 23 de septiembre de 2008

“Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.”

Decreto Distrital 492 del 26 de octubre del 2007

“Por el cual se adopta la Operación Estratégica del centro de Bogotá , el Plan Zonal del Centro –PZCB- y las Fichas Normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal UPZ 91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo”



Decreto Distrital 591 del 19 de diciembre del 2014

“Por el cual se corrigen unas notas generales de las UPZ No 92, La Macarena y No 101, Teusaquillo de Bogotá D. C., adoptadas mediante el Decreto Distrital 492 del 26 de octubre de 2007”

Decreto Distrital 265 del 07 de julio del 2015

“Por medio del cual se corrige la cartografía de la Unidad de Planeamiento Zonal - UPZ No. 101 - Teusaquillo, adoptada mediante el Decreto Distrital 492 del 26 de octubre de 2007, y se dictan otras disposiciones.”

Resolución 0253 de 2009

“Por la cual se complementa una ficha normativa, mediante la precisión y aclaración de la condición No. 24 de la ficha reglamentaria de usos correspondiente a los sectores 1, 3, 5, 6, 10 y 11, de la UPZ No.101 TEUSAQUILLO, adoptada por el Decreto Distrital 492 del 2007”⁷

LEY 675 DE AGOSTO 3 DE 2001

“Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.”

4.7. Normatividad Ley 675 de 2001 Propiedad Horizontal PH.

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

⁷ Secretaría Distrital de Planeación - <http://www.sdp.gov.co>



Objeto La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

De la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.

Contenido de la Escritura o Reglamento de Propiedad Horizontal

- El nombre e identificación del propietario.
- El nombre distintivo del edificio o conjunto.
- La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.
- La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación municipal o distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.
- La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.
- Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.
- La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.



- Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.

Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.



5. DESARROLLO Y RESULTADOS

5.2. Recopilación de Información

Se procedió a establecer un análisis catastral, jurídico y espacial de los predios en los sectores de estudio, esto con el fin de seleccionar los predios viables para el proyecto. Teniendo en cuenta que todos conservan características similares en cuanto a sus antecedentes registrales, se determinó como atributo de selección la posibilidad de acceso y la norma de usos de suelo esquematizada mediante el POT de la ciudad de Bogotá.

Se descartaron de la muestra los predios NHP. Esto se realizó teniendo en cuenta que el procesamiento para estos predios es prácticamente diferente según lo evidenciado en campo, probablemente por su condición de la no posibilidad de explotación integral.

Se recopilo toda la información de predios PH en venta y arriendo en la UPZ No. 101 (Teusaquillo).

5.3. Predios a Estudiar

Después de discriminar los predios por las razones expuestas, se determinaron los siguientes predios para ser objeto de estudio:

Sectores UPZ 101 – Teusaquillo

LOCALIDAD	SECTOR ID	SECTOR NOMBRE	SECVFORMAC	UPZ	NOMBRE UPZ	Area Ha
13	007101	LA SOLEDAD	1993	101	TEUSAQUILLO	60,1
13	007102	SANTA TERESITA	1993	101	TEUSAQUILLO	20,2
13	007103	LA MAGDALENA	1993	101	TEUSAQUILLO	22,4
13	007105	ARMENIA	1995	101	TEUSAQUILLO	17,6
13	007107	LAS AMERICAS	1993	101	TEUSAQUILLO	23,2
13	007205	PALERMO	1993	101	TEUSAQUILLO	35,8
13	007104	TEUSAQUILLO	1993	101	TEUSAQUILLO	35,7
13	007106	ESTRELLA	1995	101	TEUSAQUILLO	12,5

Tabla 1. Sectores UPZ No. 101

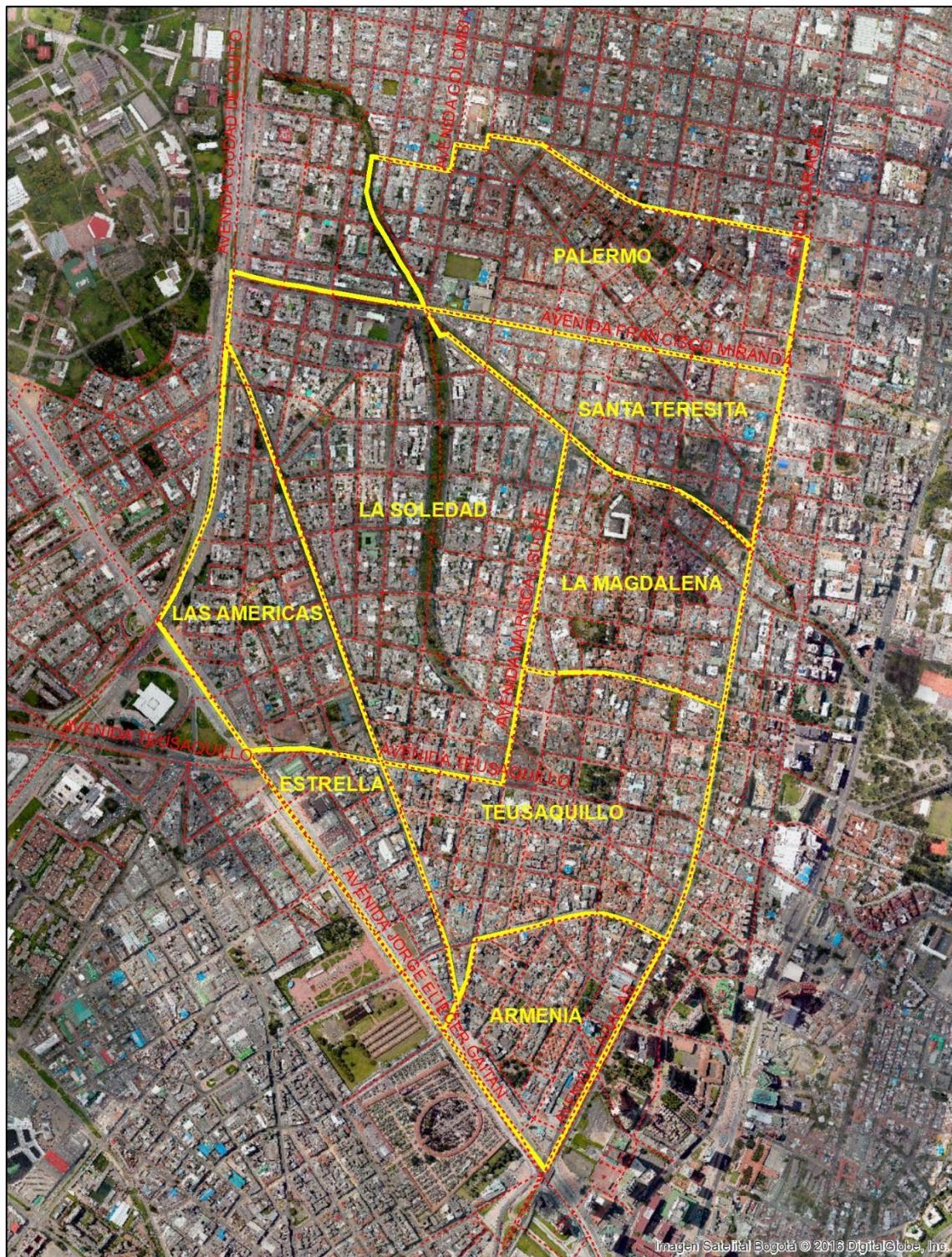


Ilustración 6. Sectores UPZ No. 101

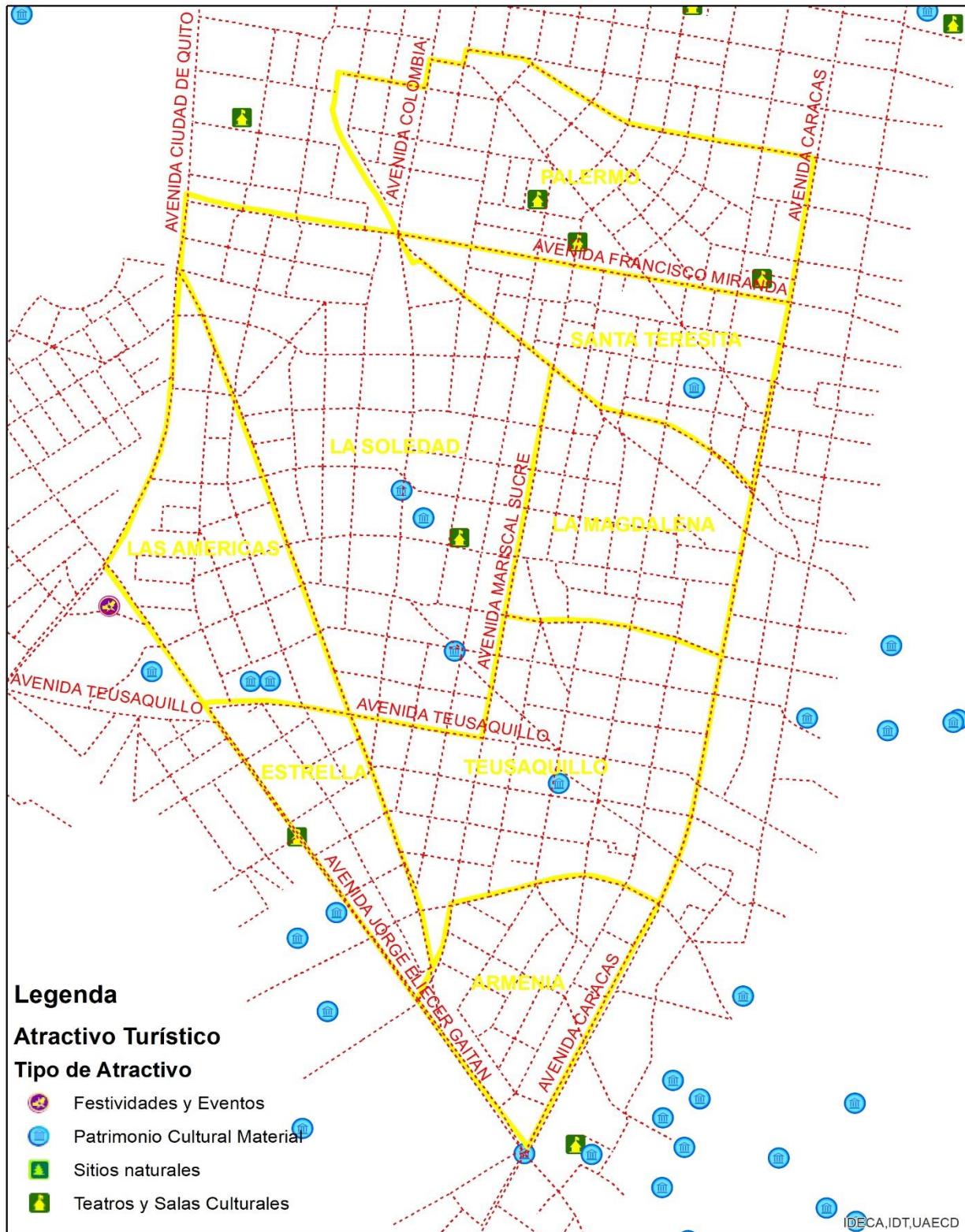


Ilustración 6. Lugares de Interés UPZ No. 109



Sectores Generales de la Localidad de Teusaquillo

LOCALIDAD ID	SECSECT ID	SECTOR NOMBRE	ID UPZ	NOMBRE UPZ
13	005107	ACEVEDO TEJADA	107	QUINTA PAREDES
13	007209	ALFONSO LOPEZ	100	GALERIAS
13	007105	ARMENIA	101	TEUSAQUILLO
13	007208	BANCO CENTRAL	100	GALERIAS
13	007206	BELALCAZAR	100	GALERIAS
13	007201	CAMPIN	100	GALERIAS
13	005105	CAMPIN OCCIDENTAL	106	LA ESMERALDA
13	005114	CAMPO EUCARISTICO	104	PARQUE SIMON BOLIVAR-CAN
13	005109	CENTRO ADMINISTRATIVO OCC.	104	PARQUE SIMON BOLIVAR-CAN
13	006210	CENTRO NARINO	107	QUINTA PAREDES
13	007203	CHAPINERO OCCIDENTAL	100	GALERIAS
13	006216	CIUDAD SALITRE NOR-ORIENTAL	109	CIUDAD SALITRE OESTE
13	006217	CIUDAD SALITRE SUR-ORIENTAL	109	CIUDAD SALITRE OESTE
13	005108	CIUDAD UNIVERSITARIA	104	PARQUE SIMON BOLIVAR-CAN
13	006201	EL RECUERDO	107	QUINTA PAREDES
13	005110	EL SALITRE	104	PARQUE SIMON BOLIVAR-CAN
13	007106	ESTRELLA	101	TEUSAQUILLO
13	007207	GALERIAS	100	GALERIAS
13	006202	GRAN AMERICA	107	QUINTA PAREDES
13	005111	LA ESMERALDA	106	LA ESMERALDA
13	007103	LA MAGDALENA	101	TEUSAQUILLO
13	007101	LA SOLEDAD	101	TEUSAQUILLO
13	007107	LAS AMERICAS	101	TEUSAQUILLO
13	005106	NICOLAS DE FEDERMAN	106	LA ESMERALDA
13	005116	PABLO VINORTE	104	PARQUE SIMON BOLIVAR-CAN
13	007205	PALERMO	101	TEUSAQUILLO
13	005113	PAULO VI	106	LA ESMERALDA
13	007204	QUESADA	100	GALERIAS
13	006209	QUINTA PAREDES	107	QUINTA PAREDES
13	005117	RAFAEL NUNEZ	106	LA ESMERALDA
13	007202	SAN LUIS	100	GALERIAS
13	007102	SANTA TERESITA	101	TEUSAQUILLO
13	007104	TEUSAQUILLO	101	TEUSAQUILLO

Tabla 2. Sectores Generales de la Localidad de Teusaquillo.



Ubicación sectores catastrales localidad de Teusaquillo



Ilustración 7. Ubicación Sectores catastrales localidad de Teusaquillo



Ubicación UPZ localidad de Teusaquillo

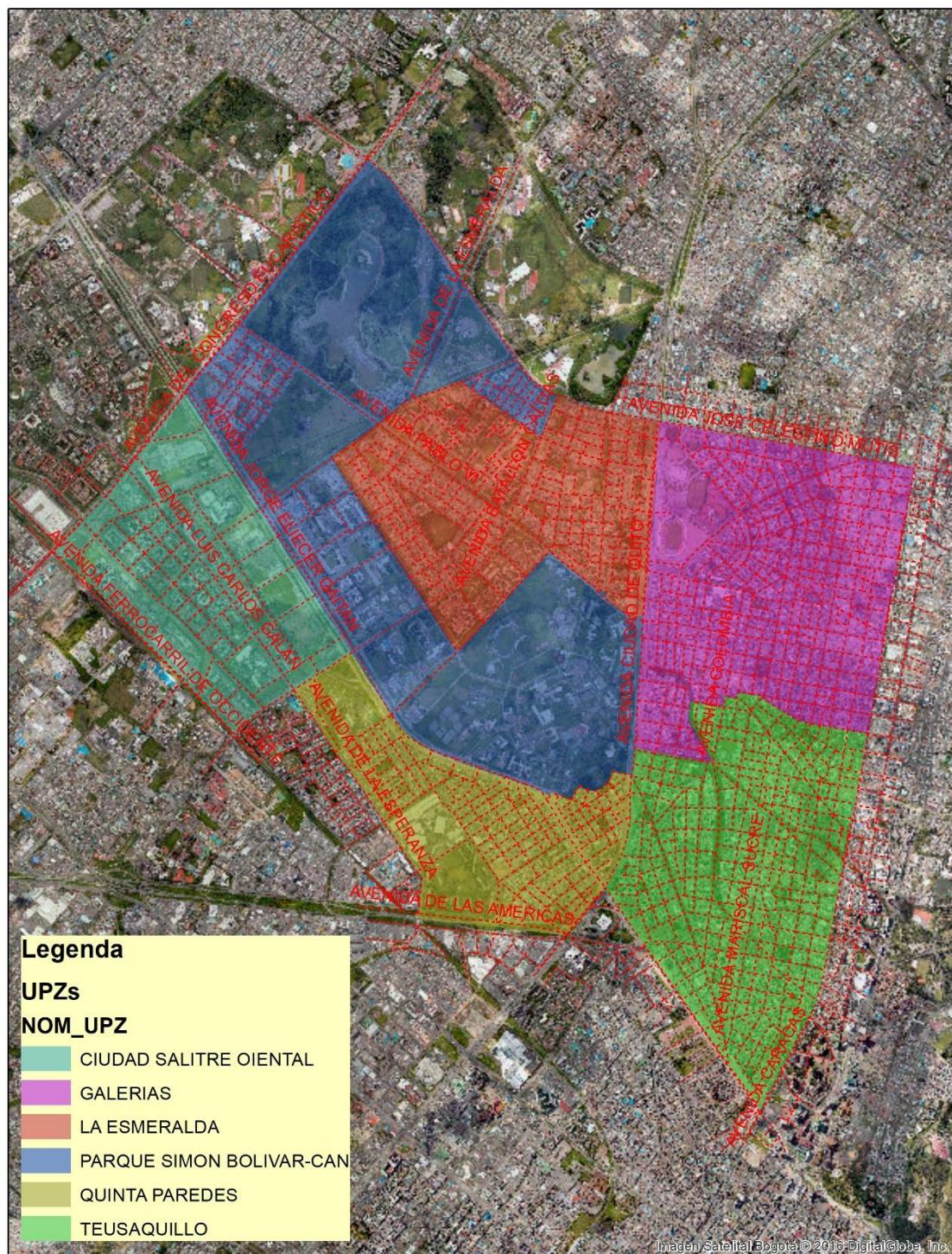


Imagen Satelital Bogotá © 2015 DigitalGlobe, Inc.

Ilustración 8. Ubicación Sectores catastrales localidad de Teusaquillo



Ubicación Lotes PH a estudiar

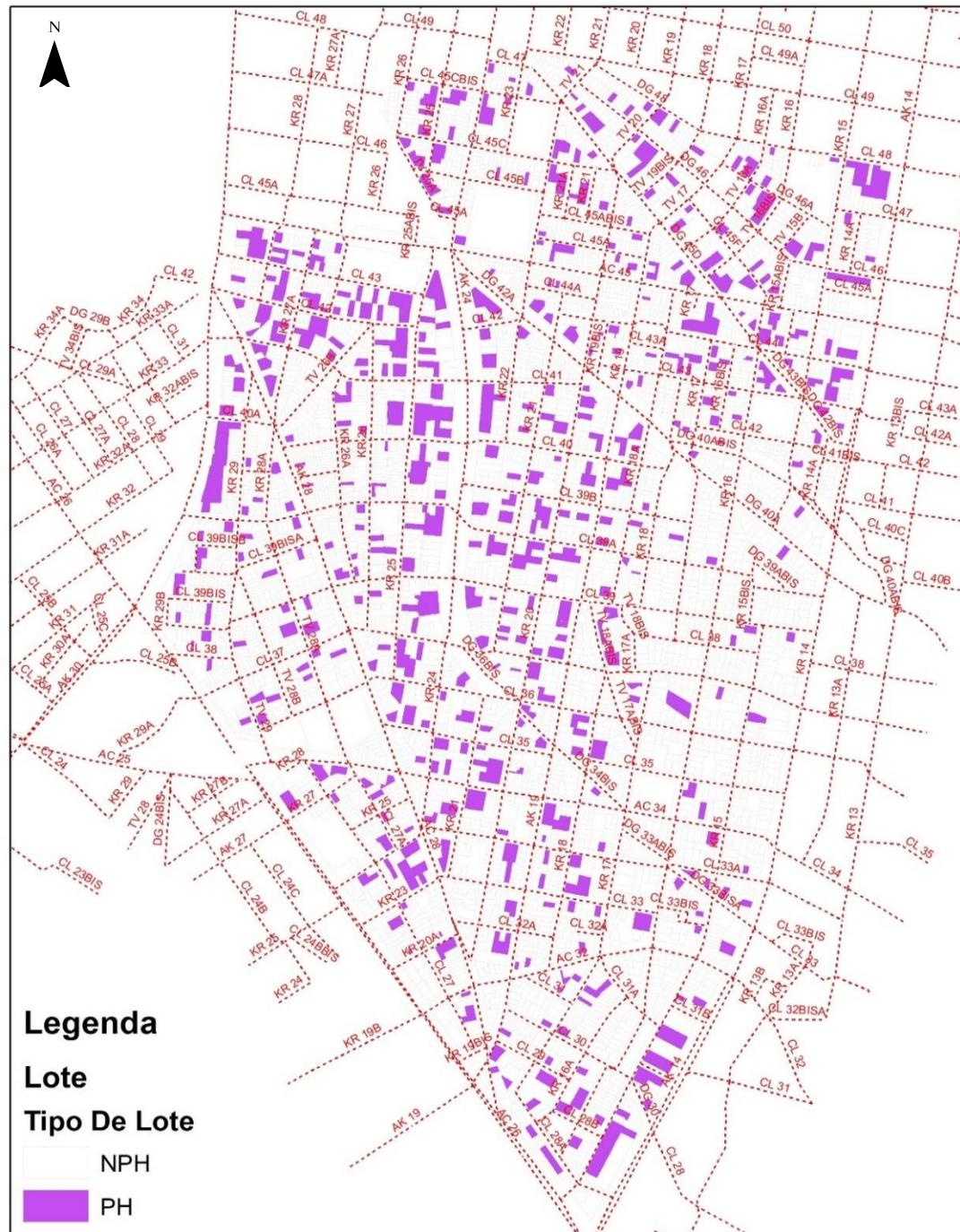


Ilustración 9. Ubicación lotes PH a estudiar



En el mapa anterior vemos la distribución de los predios sometidos a régimen de propiedad horizontal para la UPZ 101 Teusaquillo, a continuación mostraremos número de predios PH.

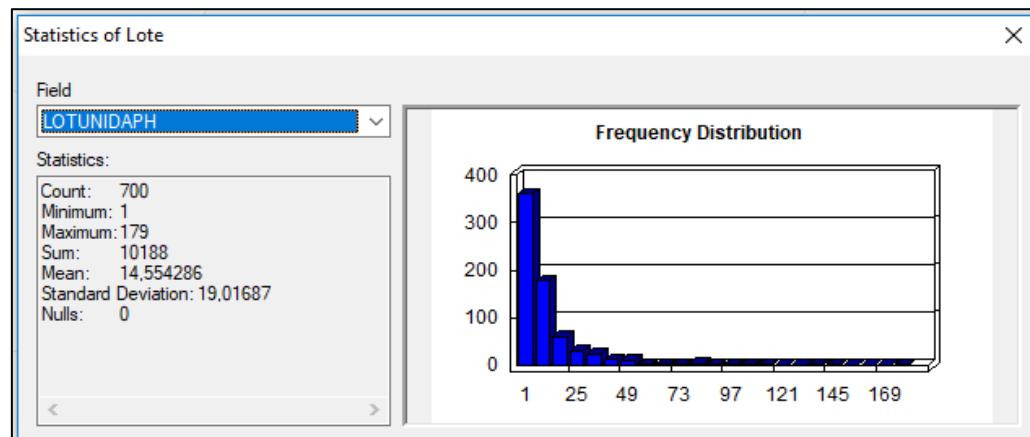


Ilustración 10. Histograma de lotes PH

Como vemos en la anterior grafica la UPZ 101, encontramos 700 lotes los cuales contienen 10.188 predios, también se puede observar que un buen número de los PH en esta UPZ son Bifamiliares puesto que hay un mayor número de lotes que contiene pocas unidades, el lote con mayor aprovechamiento tiene asociadas 179 unidades, de la siguiente grafica vemos el número de NPH presentes en la zona de estudio.

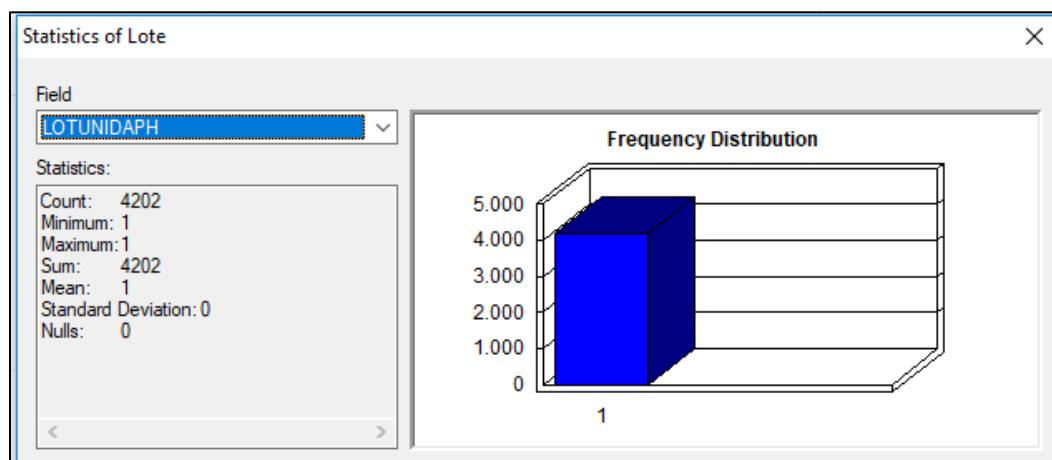


Ilustración 11. Histograma de NPH

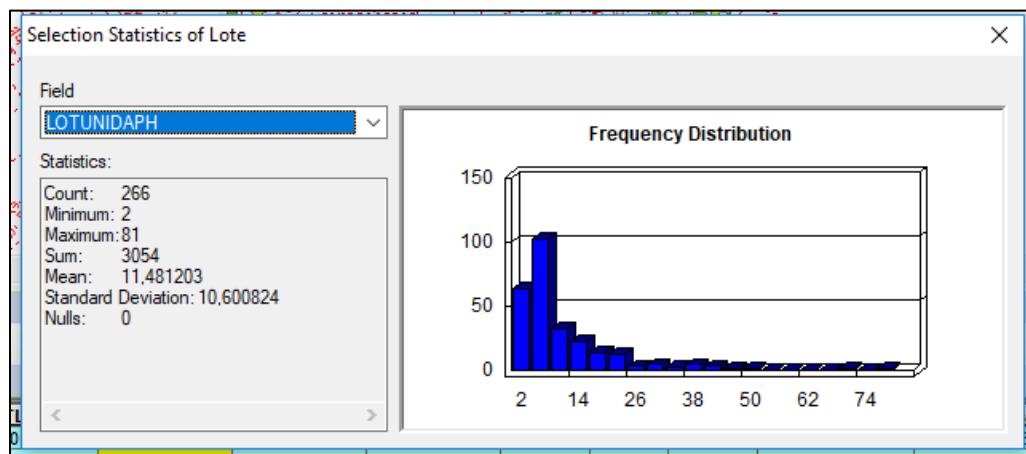


Ilustración 12. Histograma de lotes PH en el barrio Santa Teresita

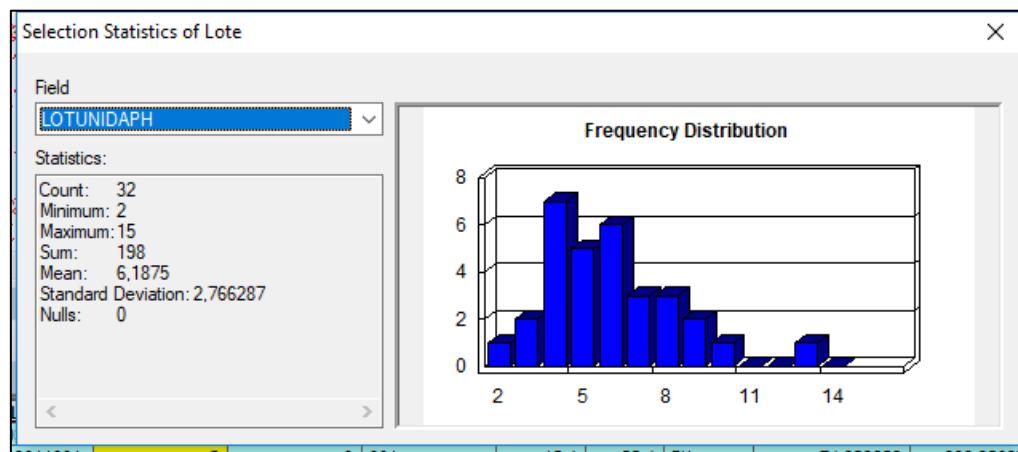


Ilustración 13. Histograma de lotes PH en el barrio La soledad

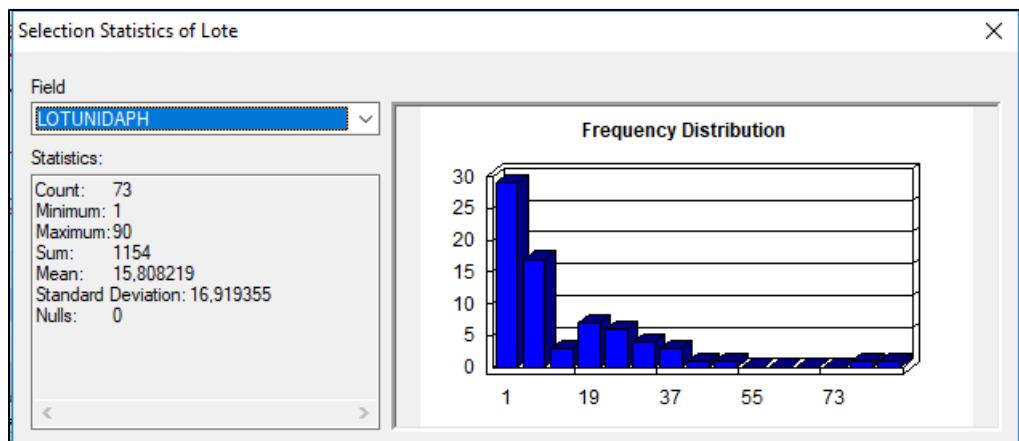


Ilustración 14. Histograma de lotes PH en el barrio La Magdalena

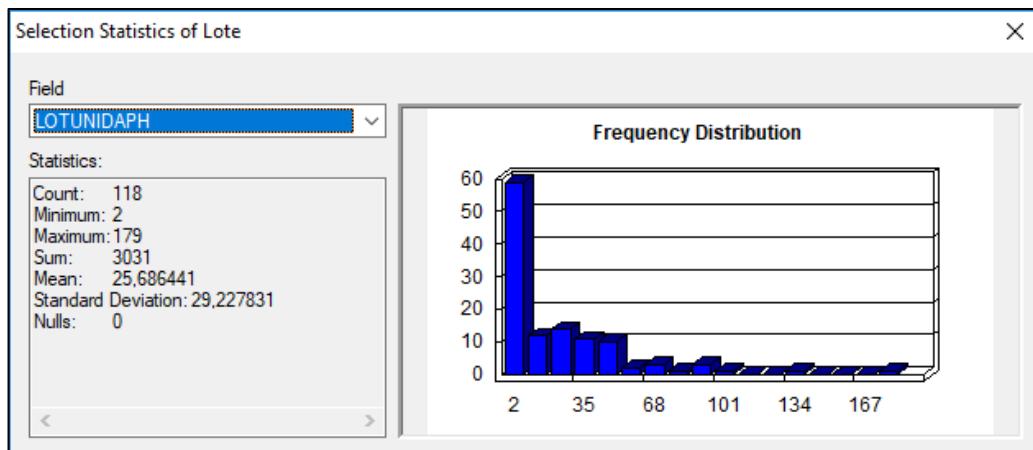


Ilustración 15. Histograma de lotes PH en el barrio Palermo

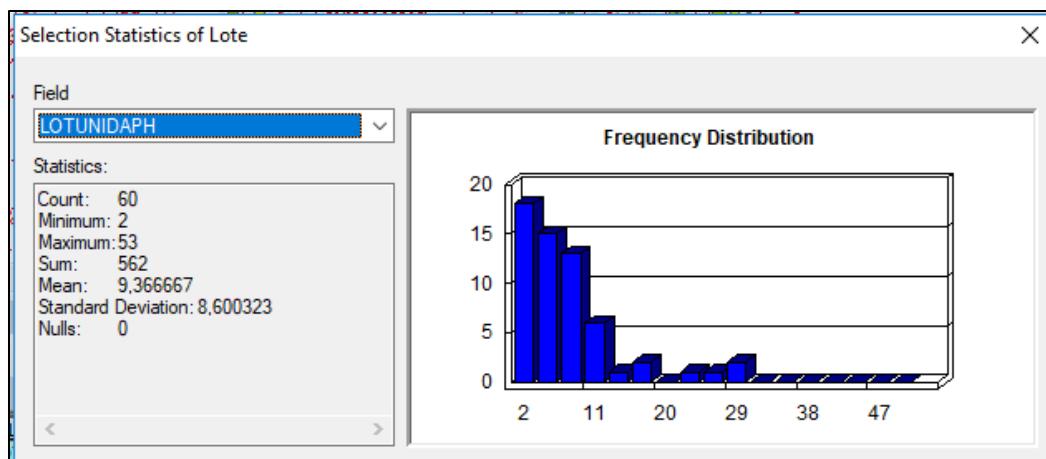


Ilustración 16. Histograma de lotes PH en el barrio Las Américas

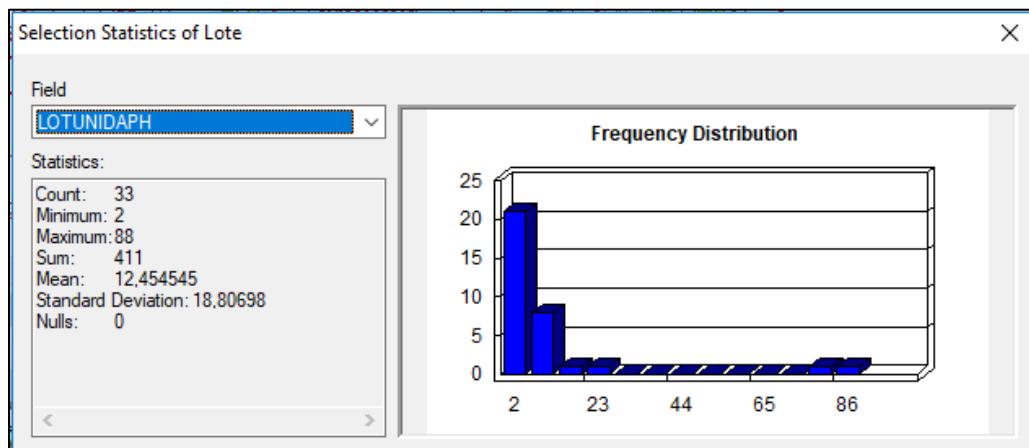


Ilustración 17. Histograma de lotes PH en el barrio Estrella

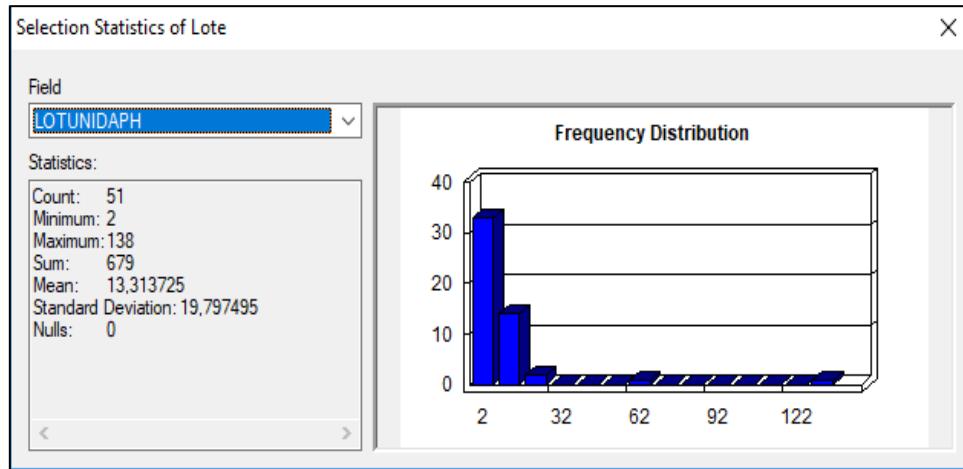


Ilustración 18. Histograma de lotes PH en el barrio Armenia

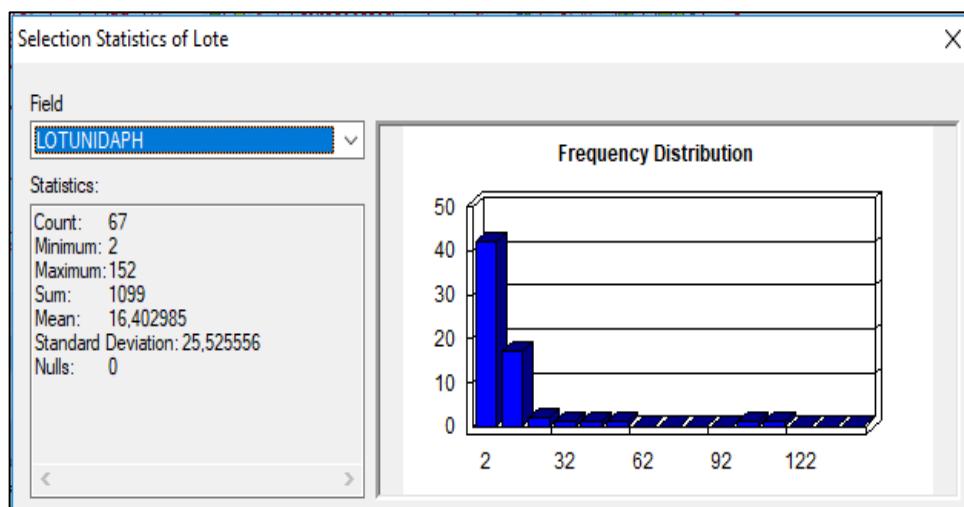


Ilustración 19. Histograma de lotes PH en el barrio Teusaquillo

En las anteriores ilustraciones se puede ver cómo están distribuidos los predios PH para cada una de los barrios que conforman la UPZ No 101 de Teusaquillo.

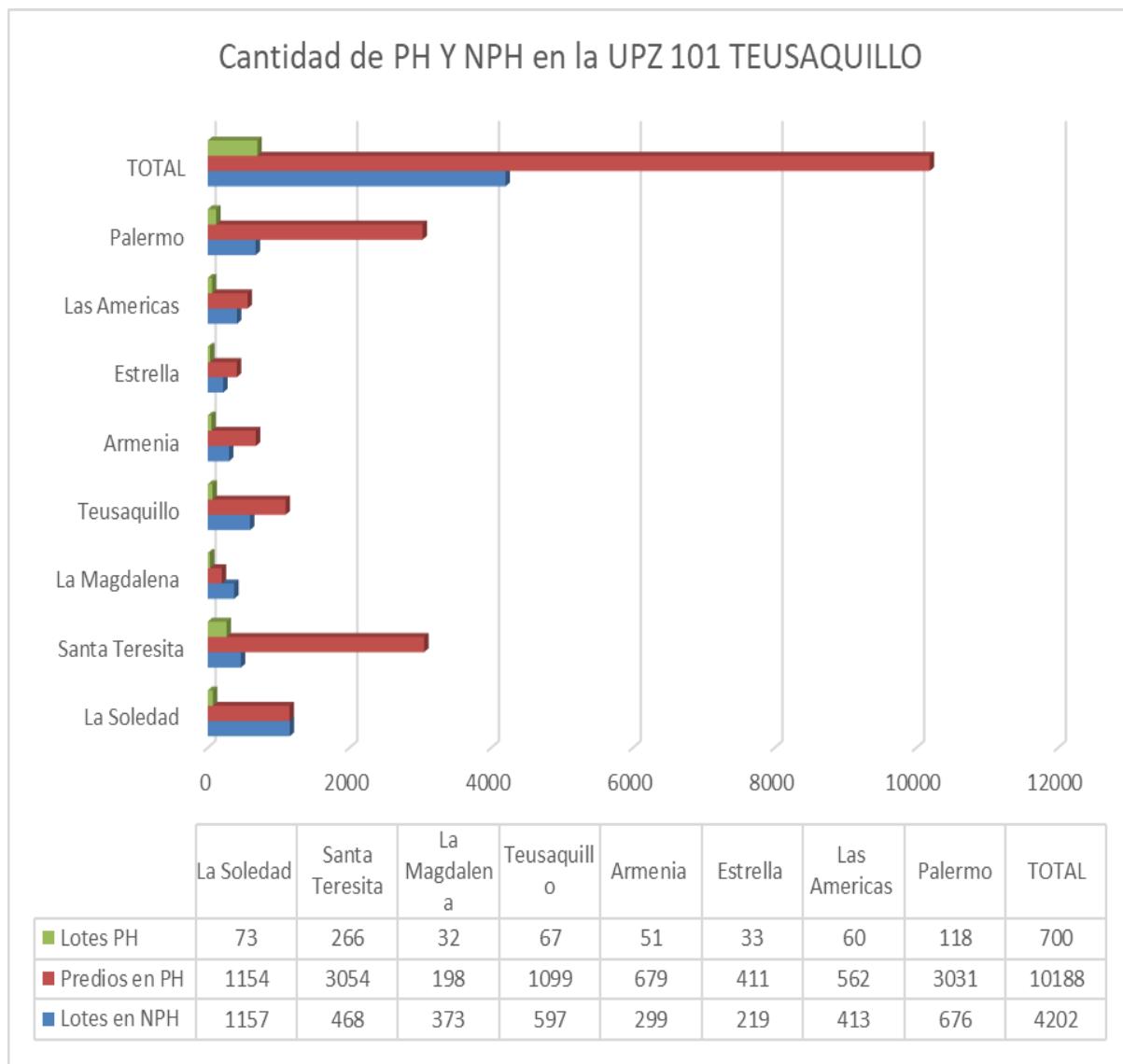


Ilustración 20. Cantidad de NPH y PH en la UPZ 101 TEUSAQUILLO

En la anterior ilustración podemos observar la cantidad de predios y lotes en NPH Y PH, para cada uno de los sectores catastrales que componen la UPZ 101 Teusaquillo, teniendo en el sector de Santa Teresita y Palermo el mayor número de predios en PH de la UPZ mencionada, teniendo el menor número predios sometidos a PH en el sector La Magdalena, también encontramos que en el sector de La Soledad tenemos una cantidad similar en cuanto predios sometidos a PH como predios no sometidos a PH o predios NPH.

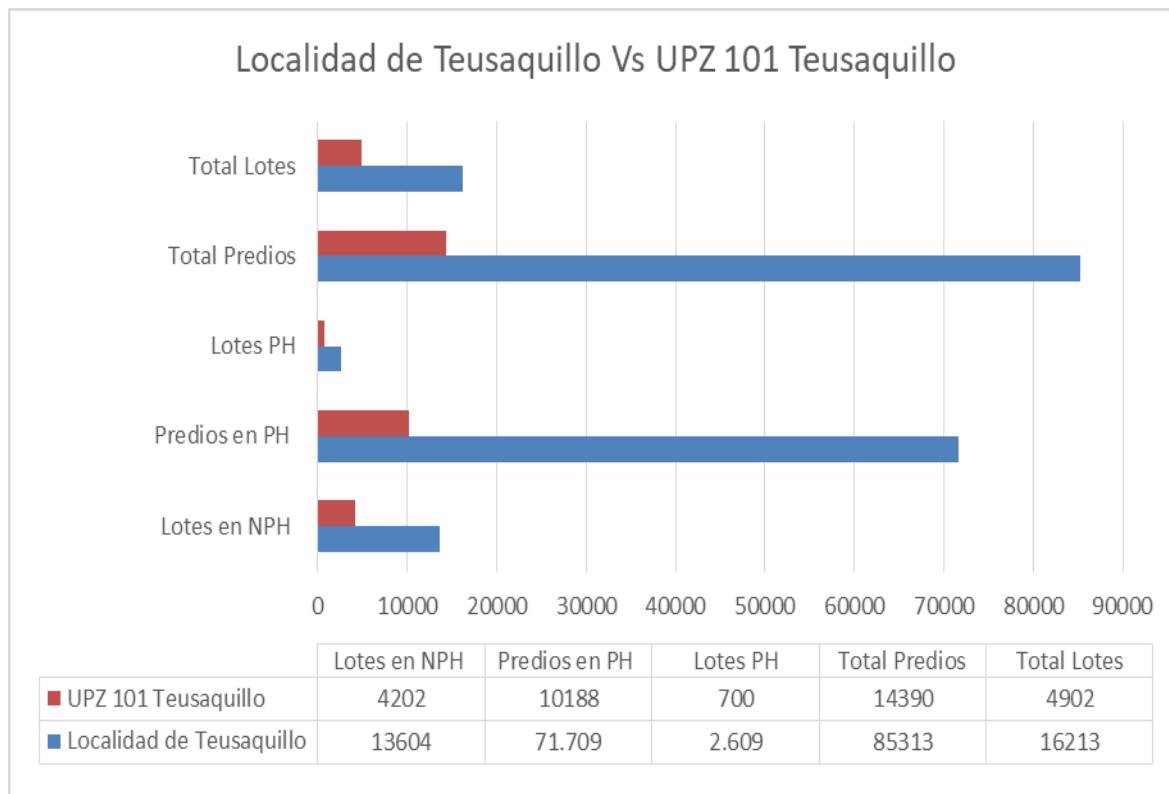


Ilustración 21. Localidad de Teusaquillo Vs UPZ 101 Teusaquillo

En la ilustración anterior visualizamos la relación de la UPZ 101 Teusaquillo y la localidad 13 Teusaquillo en cuanto a los predios sometidos a PH y a los NPH con sus respectivos totales, también se puede observar la cantidad de lotes en PH y NPH con sus totales, teniendo así una relación de cuanto ocupa la UPZ 101 en la localidad de Teusaquillo



5.4. Recopilación de Muestras de Mercado y Renta

Ubicación lotes PH con ofertas de ventas y arriendo

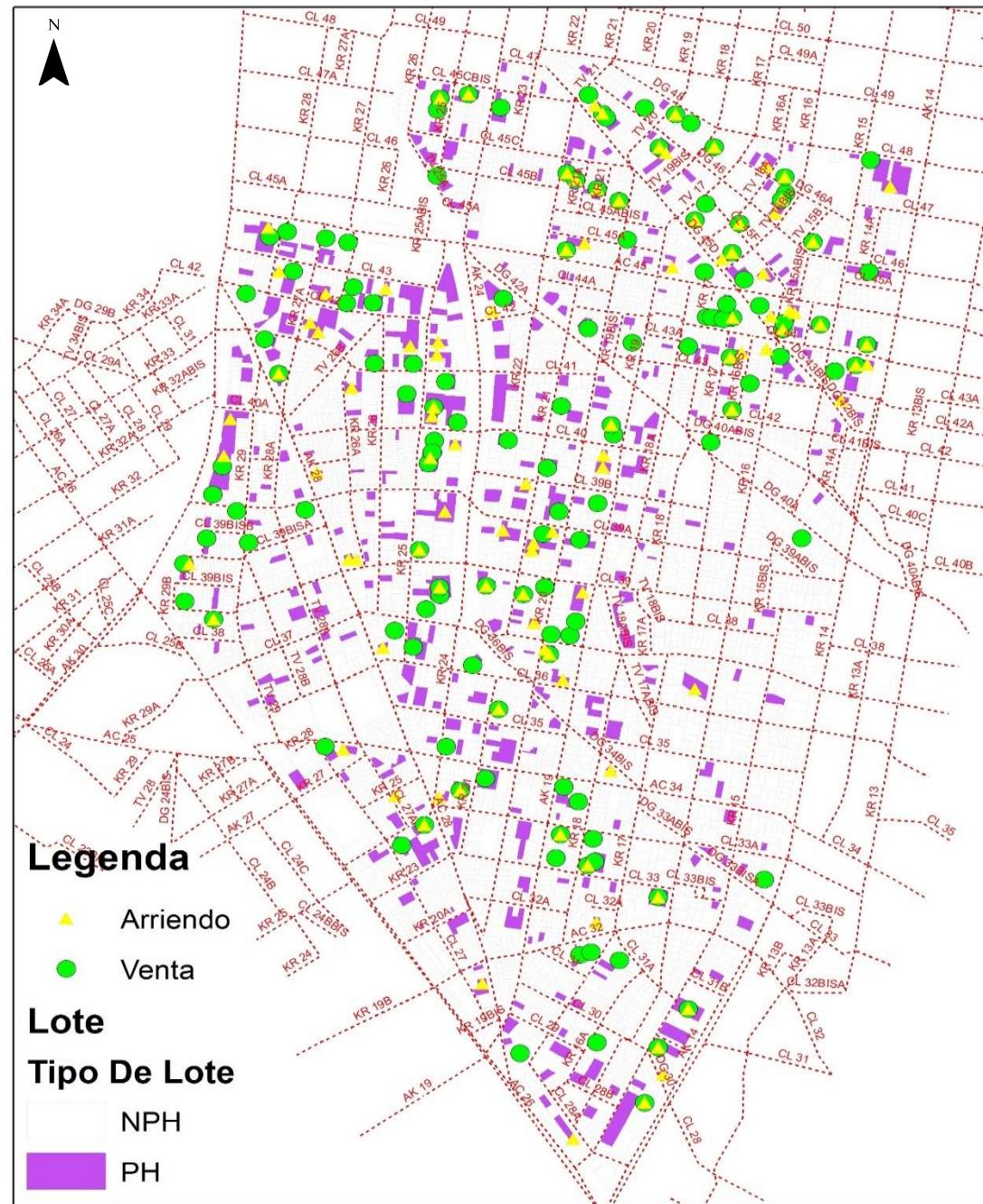


Ilustración 22.Ubicación lotes PH con ofertas de ventas y arriendo

En el anterior mapa se observa la distribución de las ofertas tanto en arriendo como en venta para la localidad No 101 Teusaquillo.



5.5. Determinación de Zonas Homogéneas Económicas (ZHE)

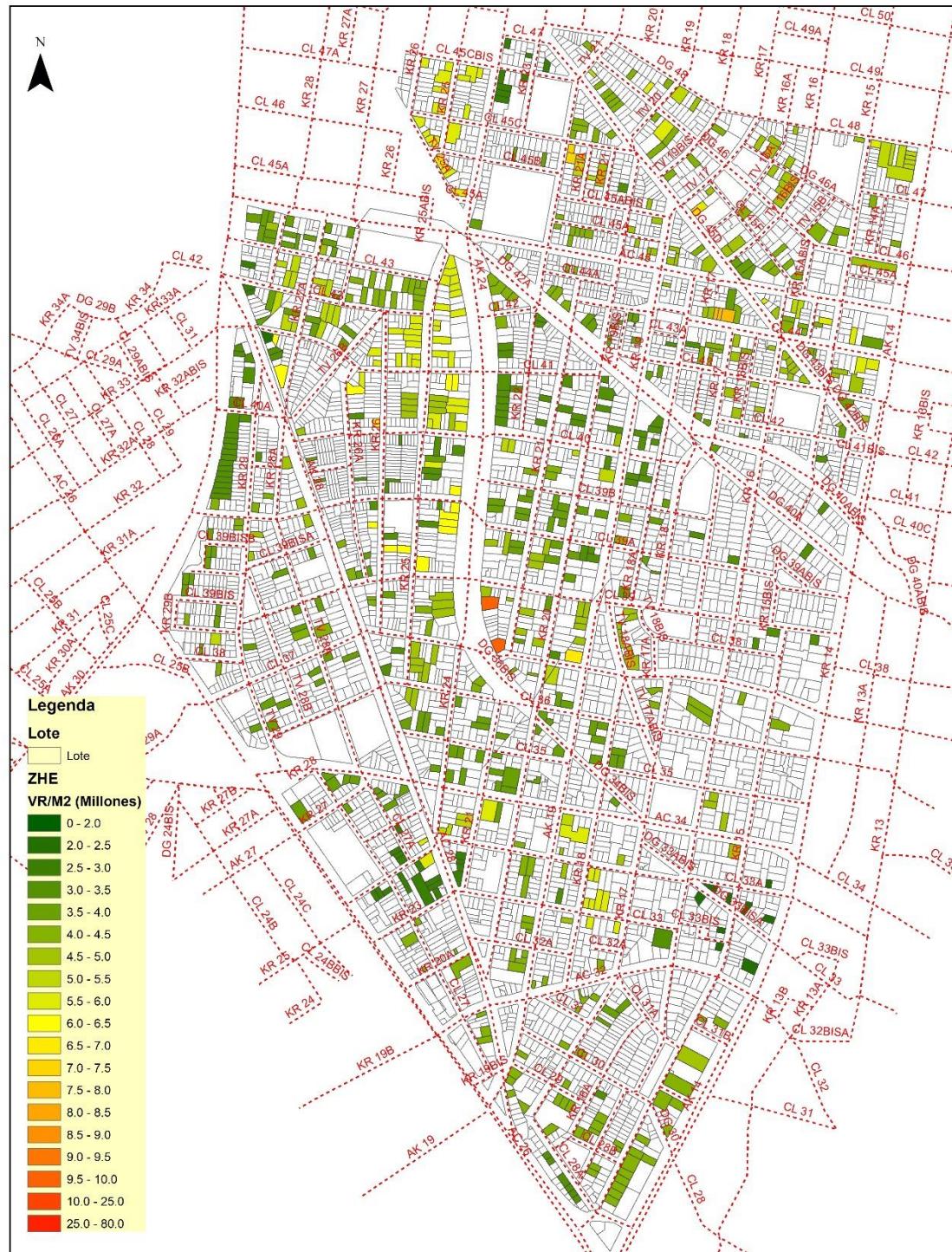


Ilustración 23. Zonas Homogéneas Económicas ZHE



6. ESTRUCTURA BASE DE DATOS

Base de datos “LOCALIDAD DE TEUSAQUILLO.mdb”, lo que se encuentra como tablas son las que se depuran de las tablas de formato arriendo y venta para cada una de las UPZ asignadas en este estudio

DATOS_BASE	Personal Geodatabase Feature Dat...
DATOS_OBTENIDOS	Personal Geodatabase Feature Dat...
UPZ_100_RENTA	Personal Geodatabase Table
UPZ_100_VENTA	Personal Geodatabase Table
UPZ_101_RENTA	Personal Geodatabase Table
UPZ_101_VENTA	Personal Geodatabase Table
UPZ_104_109_RENTA	Personal Geodatabase Table
UPZ_104_109_VENTA	Personal Geodatabase Table
UPZ_107_RENTA	Personal Geodatabase Table
UPZ_107_VENTA	Personal Geodatabase Table

Tabla 3. Base de Datos

Feature dataset “DATOS_BASE”, en este dataset encontramos la información básica para poder realizar la captura de información para su posterior análisis.

Construcion	Personal Geodatabase Feature Class
Eje_Nomenclatura	Personal Geodatabase Feature Class
Lote	Personal Geodatabase Feature Class
Manzana	Personal Geodatabase Feature Class
Nom_Dom	Personal Geodatabase Feature Class
Sect_Catastles	Personal Geodatabase Feature Class
UPZ_SECTOR	Personal Geodatabase Feature Class
UPZ_SUB_EDIFICAB	Personal Geodatabase Feature Class
UPZ_SUB_USOS	Personal Geodatabase Feature Class
UPZs	Personal Geodatabase Feature Class
ZHF	Personal Geodatabase Feature Class
ZHG_2018	Personal Geodatabase Feature Class

Tabla 4. Feature Dataset



Feature class “Construcción”: en esta capa de geometría tipo polígono se encuentran los siguientes atributos con los datos necesarios para poder visualizar y analizar la información del sector en cuanto a las construcciones existentes.

Field Name	Data Type
OBJECTID	Object ID
Shape	Geometry
CONCONS_ID	Text
CONLOTE_ID	Text
CONNPIPOS	Long Integer
CONTSEMISO	Double
CONNSTATANO	Long Integer
CONLPISO	Text
Shape_Length	Double
Shape_Area	Double

Tabla 5. Feature Class Construcción

Feature class “Eje_Nomenclatura”: en esta capa de geometría tipo línea se encuentran los siguientes atributos con los datos necesarios para poder visualizar y analizar la información del sector en cuanto a las vías existentes.

Field Name	Data Type
OBJECTID	Object ID
Shape	Geometry
EJNNCOMUN	Text
EJNTVIA	Text
EJNNOMGEN	Text
EJNNOMVIAL	Text
EJNSINONIM	Text
EJNNOMVIAH	Text
Shape_Length	Double

Tabla 6. Feature Class Nomenclatura



Feature class “Lote”: en esta capa de geometría tipo Polígono se encuentran los siguientes atributos con los datos necesarios para poder visualizar y analizar la información del sector en cuanto a las lotes existentes.

Field Name	Data Type
OBJECTID	Object ID
Shape	Geometry
LOTSECT_ID	Text
LOTMANZ_ID	Text
LOTLOTE_ID	Text
LOTUNIDAPH	Double
LOTDISTRIT	Double
LOTNUMERO	Text
FRENTE	Double
FONDO	Double
T_Lote	Text
Shape_Length	Double
Shape_Area	Double

Tabla 7. Feature Class Lote

Feature class “Manzana”: en esta capa de geometría tipo polígono se encuentran los siguientes atributos con los datos necesarios para poder visualizar y analizar la información del sector en cuanto a las manzanas existentes.

Field Name	Data Type
OBJECTID	Object ID
Shape	Geometry
S_ID	Text
M_ID	Text
M_NUM	Text
Shape_Length	Double
Shape_Area	Double

Tabla 8. Feature Class Manzana



Feature class “Nom_Dom”: en esta capa de geometría tipo punto se encuentran los siguientes atributos con los datos necesarios para poder visualizar y analizar la información del sector en cuanto a la nomenclatura para cada lote existente.

Field Name	Data Type
OBJECTID	Object ID
Shape	Geometry
PLDPDOM_ID	Text
PLDLOTE_ID	Text
PLDTEMPLOT	Text
PLDGENERAD	Text
PLDDNUMERI	Long Integer
PLDPLACA	Text
PLDANGULO	Double
PLDCOD_INT	Text
T_Placa	Text

Tabla 9. Feature Class Dom

Feature class “Sect_Catastles”: en esta capa de geometría tipo polígono se encuentran los siguientes atributos con los datos necesarios para poder visualizar y analizar la información de la zona en cuanto a los sectores catastrales existentes.

Field Name	Data Type
OBJECTID_1	Object ID
Shape	Geometry
OBJECTID	Double
SECLOCA_ID	Text
SECSECT_ID	Text
SECNOMBRE	Text
SECVFORMAC	Double
SECVACTUAL	Double
SECSACTUAL	Double
ID_UPZ	Text
NOM_UPZ	Text
Shape_Length	Double
Shape_Area	Double

Tabla 10. Feature Class Sect Catastles



Feature class “UPZ_SECTOR”: en esta capa de geometría tipo polígono se encuentran los siguientes atributos con los datos necesarios para poder visualizar y analizar la información de los sectores de uso de la UPZ a estudiar.

	Field Name	Data Type
	OBJECTID	Object ID
	Shape	Geometry
	CODIGO_ID	Text
	CODIGO_SEC	Long Integer
	NOMBRE	Text
	CODIGO_TRA	Text
	CODIGO_SUB	Text
	CODIGO_UPZ	Text
	CODIGO_ACT	Text
	CODIGO_ZON	Long Integer
	SECTOR_DEM	Text
	DECRETO	Text
	PROCEDIMIE	Text

Tabla 11. Feature Class UPZ

Feature class “UPZ_SUB_EDIFICAB”: en esta capa de geometría tipo polígono se encuentran los siguientes atributos con los datos necesarios para poder visualizar y analizar la información del sector normativo en cuanto a su edificabilidad.

	Field Name	Data Type
	Shape	Geometry
	OBJECTID	Long Integer
	CODIGO_ID	Text
	CODIGO_SEC	Text
	LOCALIZACI	Text
	CODIGO_S_1	Long Integer
	CODIGO_UPZ	Text
	ESCALA_CAP	Text
	FECHA_CAPT	Date
	RESPONSABL	Text
	Shape_Leng	Double
	Shape_Length	Double
	Shape_Area	Double

Tabla 12. Feature Class UPZ EDIF



Feature class “UPZ_SUB_USOS”: en esta capa de geometría tipo polígono se encuentran los siguientes atributos con los datos necesarios para poder visualizar y analizar la información del sector normativo en cuanto a su uso.

Field Name	Data Type
OBJECTID_1	Object ID
Shape	Geometry
OBJECTID	Long Integer
CODIGO_ID	Text
CODIGO_SEC	Text
CODIGO_S_1	Long Integer
DESCRICPIO	Text
CODIGO_UPZ	Text
ESCALA_CAP	Text
FECHA_CAPT	Date
RESPONSABL	Text
Shape_Leng	Double
Shape_Length	Double

Tabla 13. Feature Class UPZ USOS

Feature class “UPZs”: en esta capa de geometría tipo polígono se encuentran los siguientes atributos con los datos necesarios para poder visualizar y analizar la información de los sectores normativos.

Field Name	Data Type
OBJECTID	Object ID
Shape	Geometry
CODIGO_ID	Text
CODIGO_UPZ	Text
NOMBRE	Text
ZONA_ESTAC	Text
DECRETO_PO	Text
DECRETO	Text
ESCALA_CAP	Text
FECHA_CAPT	Date
RESPONSABL	Text
Shape_Length	Double
Shape_Area	Double

Tabla 14. Feature Class UPZS



Feature class “ZHF”: en esta capa de geometría tipo polígono se encuentran los siguientes atributos con los datos necesarios para poder visualizar y analizar la información de las zonas homogéneas físicas.

Field Name	Data Type
OBJECTID_1	Object ID
Shape	Geometry
OBJECTID	Double
ZHFTAREA	Double
ZHF_VAR_01	Text
ZHF_VAR_02	Text
ZHF_VAR_03	Text
ZHF_VAR_04	Text
ZHF_VAR_05	Text
ZHF_VAR_06	Text
ZHF_VAR_07	Text
ZHF_VAR_08	Text
ZHF_VAR_09	Text
ZHFZHF_ID	Text
ZHF_SECT_I	Text
ZHF_VIGENC	Text
ZHF_IDENI	Double
Shape_Length	Double
Shape_Area	Double

Tabla 15. Feature Class ZHG

Feature class “ZHG_2018”: en esta capa de geometría tipo polígono se encuentran los siguientes atributos con los datos necesarios para poder visualizar y analizar la información de las zonas homogéneas geoeconómicas para el año 2018.

Field Name	Data Type
OBJECTID_1	Object ID
Shape	Geometry
OBJECTID	Double
ZHGSECT_ID	Text
ZHGMSEC_ID	Text
ZHGTAREA	Double
ZHGVM2TERR	Double
ESTADO_REG	Double
ZHG_IDENI	Double
Shape_Length	Double
Shape_Area	Double

Tabla 16. Feature Class ZHG 2018



Feature dataset “DATOS_OBTENIDOS”, en este dataset encontramos la información obtenida en campo con su procesamiento.

Name	Type
RENTA_100	Personal Geodatabase Feature Class
RENTA_101	Personal Geodatabase Feature Class
RENTA_104_109	Personal Geodatabase Feature Class
RENTA_107	Personal Geodatabase Feature Class
VENTA_100	Personal Geodatabase Feature Class
VENTA_101	Personal Geodatabase Feature Class
VENTA_104_109	Personal Geodatabase Feature Class
VENTA_107	Personal Geodatabase Feature Class
VM2_ZHE	Personal Geodatabase Feature Class

Tabla 17. Feature Class Datos Obtenidos

Feature class “RENTA” y “VENTA”: en estas capas de geometría tipo punto se encuentran los siguientes atributos con los cuales contienen los datos necesarios para poder visualizar y analizar la información en cuanto a ventas y arriendos de cada una de las UPZ observadas.

Field Name	Data Type
OBJECTID_1	Object ID
Shape	Geometry
OBJECTID	Long Integer
LOTSECT_ID	Text
LOTMANZ_ID	Text
LOTLOTE_ID	Text
LOTUNIDAPH	Double
LOTDISTRIT	Double
LOTNUMERO	Text
FRENTE	Double
FONDO	Double
T_Lote	Text
Shape_Leng	Double

Tabla 18. Feature Class Renta Venta



Feature class “VM2_ZHE”: en esta capa de geometría tipo polígono se encuentran los siguientes atributos, de los cuales nos interesa “VR_M2” en el cual encontramos el valor del metro cuadrado para cada uno de los lotes sometidos al régimen de propiedad horizontal, teniendo así las Zonas Homogéneas Económicas (ZHE), para la localidad de Teusaquillo.

Field Name	Data Type
OBJECTID	Object ID
Shape	Geometry
LOTSECT_ID	Text
LOTMANZ_ID	Text
LOTLOTE_ID	Text
LOTUNIDAPH	Double
LOTLNUMERO	Text
Shape_Length	Double
Shape_Area	Double
VR_M2	Double

Tabla 19. Feature Class VM2 ZHE



7. CONCLUSIONES

- Se evidenció que el mercado de venta del sector de estudio se enfoca principalmente en la actividad residencial, lo cual conforma la característica predominante tanto en los predios objeto de estudio como en todas las ofertas de venta y renta que se encontraron en el sector y por medio de consulta en campo.
- Como resultado del análisis se comprobó que las características constructivas es un factor importante al realizar el estudio de mercado de venta y renta, estas características constructivas hacen énfasis en el número de pisos, los acabados arquitectónicos y su vetustez. Ésta es una característica que los propietarios tienen presente a la hora de establecer una negociación.
- Encontramos valores por m² de área privada desde \$2.150.000 hasta los \$9.600.000 en esta UPZ, teniendo así un promedio de \$4.400.000 aproximadamente valor por m² de área privada construida, las variaciones según lo observado se deben a construcciones nuevas las cuales aprovechan lo máximo permitido en la normatividad teniendo así los valores resultantes.
- Los valores de las ofertas en la UPZ de estudio se ven afectadas por las diferentes circunstancias de los vendedores y se presentan casos particulares, teniendo así valores muy bajos para esta zona.



8. GLOSARIO

Este marco contempla una lista de términos específicos relacionados con los diferentes temas concernientes a los predios, con el fin de capturar un vocabulario común y hacer más fácil la comunicación y entendimiento del presente estudio. ⁸

ÁREA Magnitud geométrica que mide la extensión de un cuerpo en dos dimensiones.

AVALÚO Estimación o dictamen pericial que se hace del valor o precio de una cosa.

AVALÚO COMERCIAL Documento que contiene el dictamen técnico que estima el valor de un inmueble a una fecha determinada, conforme a las reglas del mercado inmobiliario y a lo dispuesto en la Ley.

ÁREA CONSTRUIDA Parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos, sótanos y en un piso como máximo.

ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA Extensión superficialia cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

ÁREA PRIVADA LIBRE Extensión superficialia privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

BASE DE DATOS. Es un conjunto de datos pertenecientes a un mismo contexto y almacenados sistemáticamente para su posterior uso.

BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento

⁸ (Unidad de Catastro Distrital - Glosario, s.f.)



exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

BIENES COMUNES Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

COMPRAVENTA Es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio. (Art. 756, 1849 y 1857 del C.C.)

CONJUNTO Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes. Las zonas con mayor representación de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal son las la UPZ 109 Ciudad Salitre Oriental.

DATOS JURÍDICOS Nombre propietario(s) o poseedor(es), documento de identidad, número de escritura, fecha de escritura notaría, número de matrícula inmobiliaria.

EDIFICIO Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.



EDIFICIO O CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

EDIFICIO O CONJUNTO DE USO COMERCIAL Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

EDIFICIO O CONJUNTO DE USO MIXTO Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

GOOGLE MAPS. Es un servidor de aplicaciones de mapas web que pertenece a Alphabet Inc.

NORMA DE USO DEL SUELO Es la indicación normativa sobre la actividad que se puede desarrollar en un determinado espacio geográfico de conformidad con lo planificado y reglamentado por la respectiva autoridad de la unidad orgánica catastral. Se constituye en una variable del estudio de zonas homogéneas físicas para la determinación de valores unitarios del terreno.

POT Plan de Ordenamiento Territorial.

PREDIO Terreno o lote individualizado con un folio de matrícula inmobiliaria.

PREDIO URBANO Es el ubicado dentro del perímetro urbano. * Las unidades tales como: apartamentos, garajes, locales, depósitos y otras, no constituyen por sí solas predio, salvo que estén reglamentadas como predios independientes.

PROPIETARIO DE INMUEBLE Es quien que tiene el derecho de dominio y como tal se encuentra inscrito en el registro de instrumentos públicos y privados.

SUELO URBANO Constituido por las áreas del territorio distrital destinadas a usos urbanos en el presente plan, que cuentan con infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y



edificación, según sea el caso. // Pertenecen a esta categoría, aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación, al igual que las áreas del suelo de expansión que sean incorporadas.

TERRENO Es la porción de tierra con una extensión geográfica definida.

TRABAJO DE CAMPO Es el proceso técnico que mediante la inspección ocular de los predios recopila y verifica la información física y jurídica de los inmuebles ubicados dentro de los sectores objeto de la información catastral.

USO DEL SUELO. Modificado por el Decreto Nacional 4065 de 2008. Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrolle o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos.

USO ACTUAL DE SUELO Es la actividad que se desarrolla en un determinado espacio geográfico, en el momento de la elaboración del estudio de zonas homogéneas físicas.

ZONA URBANA La comprendida dentro del límite del centro de población o perímetro urbano.



9. BIBLIOGRAFÍA

- IGAC. (2008). *RESOLUCIÓN 620 DE 2008*. Bogotá: IGAC.
- Jaramillo, S. (2003). *Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías”*. Bogotá: IEU.
- Jorge Alberto Medrano, M. P. (2011). Estimación de tasas de capitalización de rentas de vivienda urbana estrato 3 sometidas al régimen de propiedad horizontal en Bogotá mediante modelos econométricos. *UD y la Geomática*, 14.
- Ochoa, O. B. (2000). *Factores y métodos para el avalúo comercial*. Bogotá: Instituto de Estudios Urbanos.
- Sociedad de Activos Especiales SAE SAS. (2014). *Política Comercial*.
- Unidad de Catastro Distrital - Glosario, U. d. (s.f.). Obtenido de Unidad de Catastro Distrital: <https://www.catastrobogota.gov.co/es/glosario>

10. FUENTES DE INFORMACIÓN GEOGRAFICA Y SOFTWARE

- Unidad administrativa especial de catastro distrital (UAECD), localización en visor cartográfico
- IDECA
- Universidad distrital francisco José de caldas licencia estudiantil para uso de ArcGIS